

INFORME

Deure d'urbanització: Unitat d'Actuació UA-4A
del municipi de Vielha e Mijaran

Carlos Pérez Lamas, arquitecte

Juliol 2011

INFORME

Dates més rellevants del procés d'urbanització de la Unitat d'Actuació UA-4A del municipi de Vielha e Mijaran

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 setembre 2000 | Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament, dividint la Unitat d'Actuació 4 en dos: UA-4A i UA-4B, i creant una nova UA-8. Aquesta última inclou l'eixamplament de l'antic carrer Mossen Nart (entre la UA-4A i el C/ Sarriulera) i les finques a ambdós costats. |
| 10 de març 2003 | Aprovació definitiva del Projecte d'urbanització (no es coneix el seu àmbit concret) |
| 28 d'abril 2006 | Notificació de l'informe dels Serveis Tècnics Municipals sobre l'autorització de les obres de connexió d'infraestructures del C/ Sarriulera amb el C/ Mossen Nart. |
| 22 de juny 2006 | Notificació a la Junta de compensació i a Construcciones Urazca d'un altre informe dels Serveis Tècnics Municipals (se suposa que per accedir des del C/ Sarriulera al C/ Mossen Nart) |
| 28 de juny 2006 | Informe dels Serveis Tècnics Municipals per a recepcionar les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació UA-4A |
| 20 d'octubre 2006 | Notificació de l'inici dels treballs d'urbanització pendents d'executar de la UA-4A en el C/ de Baish |
| 12 de juliol 2007 | Certificat de recepció municipal de les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació UA-4A |

Normes que regulen el deure legal d'urbanització

En la data d'aprovació del Projecte d'urbanització (10-3-2003) el contingut d'aquest tipus de projecte estava regulat pel *Reglamento de planeamiento (R.D. 2159/1978)*, que disposava:

Artículo 70.3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

També en la data d'aprovació del Projecte d'urbanització (10-3-2003) regia ja la Llei 2/2002 d'urbanisme de Catalunya. La regulació del deure urbanització dels propietaris de

sòl en aquesta Llei era igual que més tard en el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005), és a dir, igual que en el moment en què s'acaben les obres d'urbanització de la Unitat d'Actuació.

Article 44. *Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat (i de sòl urbanitzable delimitat)*

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat (i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat) tenen els deures comuns següents:

(. . .)

- d) Costejar i, si escau, executar la urbanització.¹

Article 114. *Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries*

1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística (equivalent a l'antic terme d' Unitat d'Actuació)

Així, es pot considerar que el Projecte d'urbanització de 2003 s'ha anat modificant (de forma poc ortodoxa) per resoldre convenientment la connexió amb la xarxa general.

Cada unitat d'actuació, tant la UA-4A com la UA-8, ha de pagar les seves obres, perquè així està previst en funció de la delimitació de cada una de les unitats que fa el planejament.

Els dos articles de la Llei d'urbanisme de Catalunya són especificats pel Reglament de la Llei (aprovat pel Decret 305/2006), de la manera següent:

Article 40. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat

40.1 Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat inclòs pel planejament general en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística tenen els deures següents:

- e) Costejar i, si escau, executar la urbanització dels sistemes generals i locals inclosos en l'àmbit i de les infraestructures necessàries per al seu funcionament, d'acord amb el que estableixi el planejament,

Per tant, les connexions de les finques exteriors que poguessin haver no són infraestructures necessàries per al funcionament de la Unitat d'Actuació UA-4A. Si ho són les clavegueres de connexió fins al C/ Sarriulera.

¹ Sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

La urbanització dels sistemes (C/ Mossèn Nart) sí que és necessària per a la UA-4A, però aquest tram de carrer està inclòs el la UA-8 i per tant han de ser els propietaris d'aquesta altra actuació els que paguin (pavimentació).

I pel que fa a les càrregues d'urbanització (article 127):

127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

CONCLUSIONS DE L'INFORME

- 1) Importància de la delimitació de l'àmbit d'actuació urbanística (veure els plànols al final de l'informe). Hi ha mancança d'un plànol en el que es vegi la delimitació precisa de la UA-4A i les finques que hi estan incloses.

D'acord amb els plànols de la Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament que es va aprovar l'any 2000, resulta que el tram del carrer Mossèn Nart, a través del qual es fa la connexió fins al C/ Sarriulera, pertany a una altra Unitat d'Actuació (UA-8), que inclou les finques a banda i banda d'aquest tram de carrer.

Es de suposar, perquè no pot saber-se amb seguretat pel confús procés d'urbanització, que si la UA-8 ja tenia una claveguera pròpia és perquè dita UA-8 es va urbanitzar abans. Però aleshores no s'entén perquè hi ha connexions d'algunes finques de la UA-8 a les noves clavegueres, les mateixes que necessita la UA-4A per desaiugar al C/ Sarriulera. I a més a més, si de pas van pavimentar, per què es va fer-ho si aquestes obres ja estaven executades, o, en qualsevol cas, si no estiguessin eren els propietaris de la UA-8 els que havien de executar-les o pagar-les.

- 2) La Junta de Compensació ha de pagar sens dubte les obres de connexió entre la UA-4A i el C/ Sarriulera, però no les connexions d'aigües residuals i de pluvials de les finques que no formin part de la UA-4A, ni la pavimentació del tram del carrer

Mossèn Nart que està inclòs en la UA-8 i que per tant correspon pagar als propietaris de la UA-8, igual que les connexions individuals.

La Junta de Compensació de la UA-4A solament hauria de pagar les clavegueres que necessita i tot allò trencat si el tram del carrer Mossèn Nart que ha de travessar ja estigués urbanitzat.

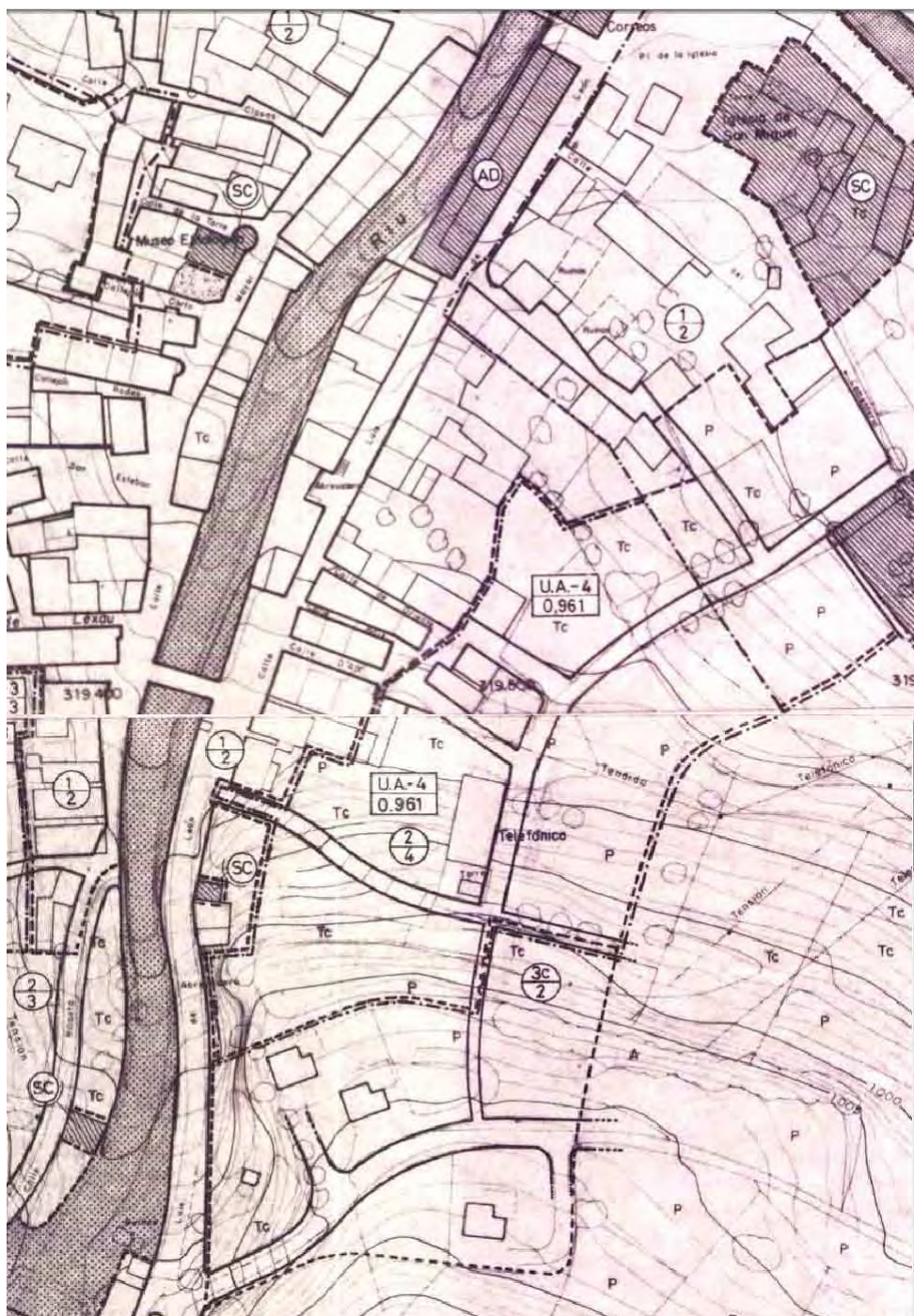
- 3) Seria diferent si el tram del carrer Mossèn Nart que s'ha de travessar no estigués inclòs en una altre actuació, com és la UA-8. Aleshores l'Ajuntament podria exigir també la urbanització d'aquest tram, però mai les connexions de finques individuals que no formessin part de la UA-4A. El cost d'aquestes connexions l'hauria d'assumir l'Ajuntament, amb possibilitat de repercutir-lo després als interessats concrets mitjançant el procediment de contribucions especials.
- 4) L'empresa constructora fins i tot podria haver cobrat de la Junta de Compensació de la UA-4A i dels propietaris de la UA-8.

No se sap per raó de qui es van fer totes les obres, incloent connexions de finques de fora del UA-4A i tota la pavimentació, si això fos cert que no existia. No se sap si l'empresa urbanitzadora ho va fer voluntàriament o per la Junta de compensació de la UA-4A, ni la relació amb els propietaris de la UA-8, o per imposició de l'Ajuntament o bé per demanda dels interessats concrets de la UA-8 o del propi Ajuntament.

Per tant s'han beneficiat altres propietaris, els de la UA-8, però no se sap per raó de quina iniciativa ni per què.

- 5) Com que es disposa dels amidaments aproximats i dels preus, es podria calcular el cost de les obres necessàries per a la connexió de la UA-4A fins al C/ Sarriulera (clavegueres i reposició de paviments) i, a banda d'això, el cost de la resta d'obres, però no se sap amb precisió quina era la situació inicial del C/ Mossèn Nart. El desglossament de costos seria útil si s'aclarissin tots els interessos concurrents i per què es van fer tantes obres, en el supòsit que a l'inici no hi hagués res (cosa que no sembla real perquè està tot edificat).

Plànol de les Normes Subsidiàries de Planejament de 1981



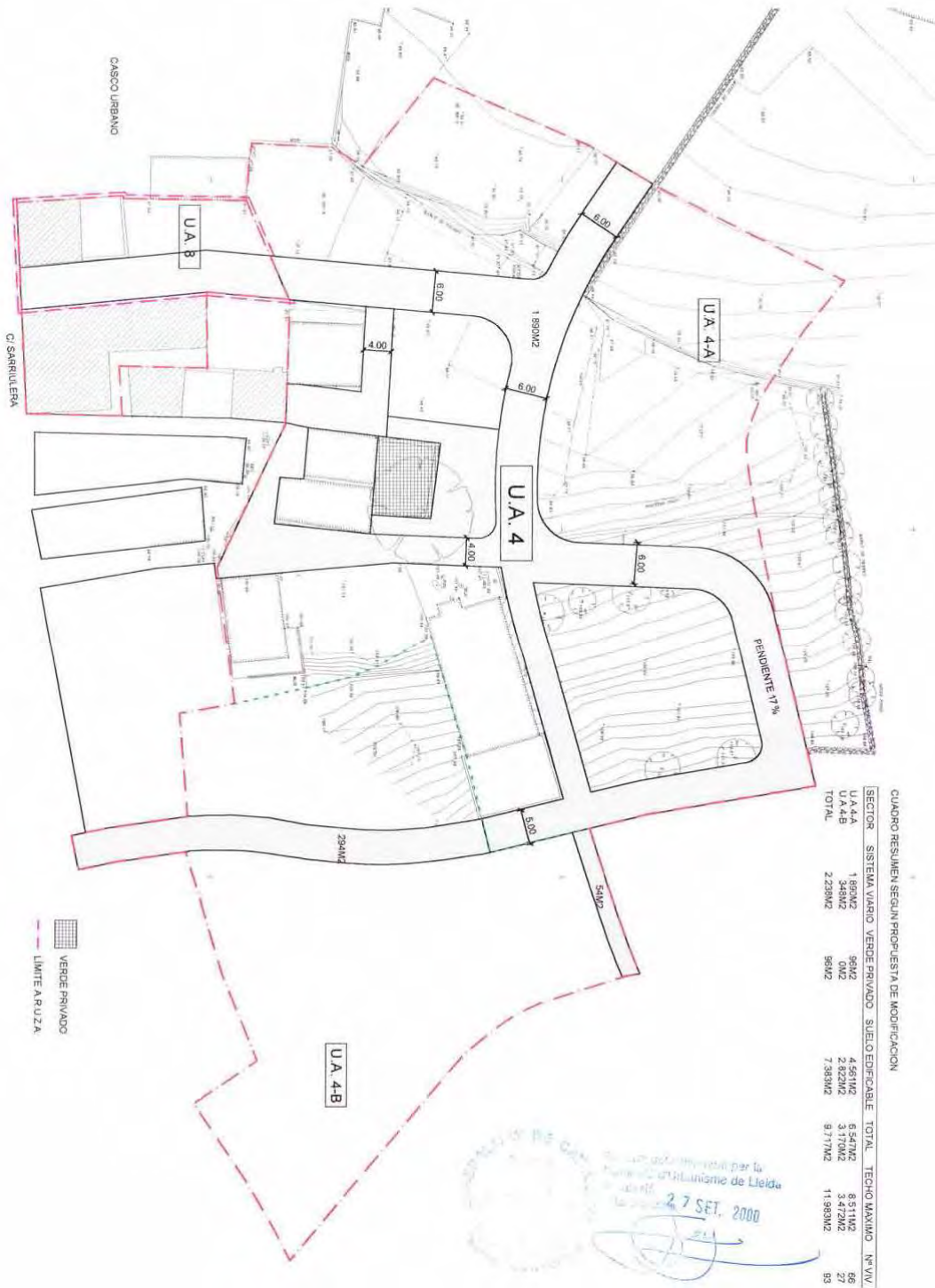
Delimitació de la Unitat d'Actuació UA-4 en les Normes Subsidiàries de 1981



Modificació de les Normes Subsidiàries (2000): delimitació de diferents unitats d'actuació per divisió (UA-4A i UA-4B) i creació d'una nova (UA-8)



Sistema viari



CUADRO RESUMEN SEGUN PROPUESTA DE MODIFICACION

| SECTOR | SISTEMA VIARIO | VERDE PRIVADO | SUELO PRIVADO | SUELO EDIFICABLE | TOTAL | TECHO MAXIMO | Nº VIV. |
|--------|----------------|---------------|---------------|------------------|----------|--------------|---------|
| U.A.4A | 1.893M2 | 96M2 | 4.551M2 | 6.541M2 | 8.511M2 | 66 | |
| U.A.4B | 3.548M2 | 0M2 | 2.822M2 | 3.170M2 | 3.472M2 | 27 | |
| TOTAL | 2.239M2 | 96M2 | 7.383M2 | 9.711M2 | 11.983M2 | 93 | |

INSTITUTO DE LICENCIADOS EN DISEÑO DE OBRAS DE INGENIERIA CIVIL
 27 SET. 2000

Edificació en la UA-4A i en la UA-4B

